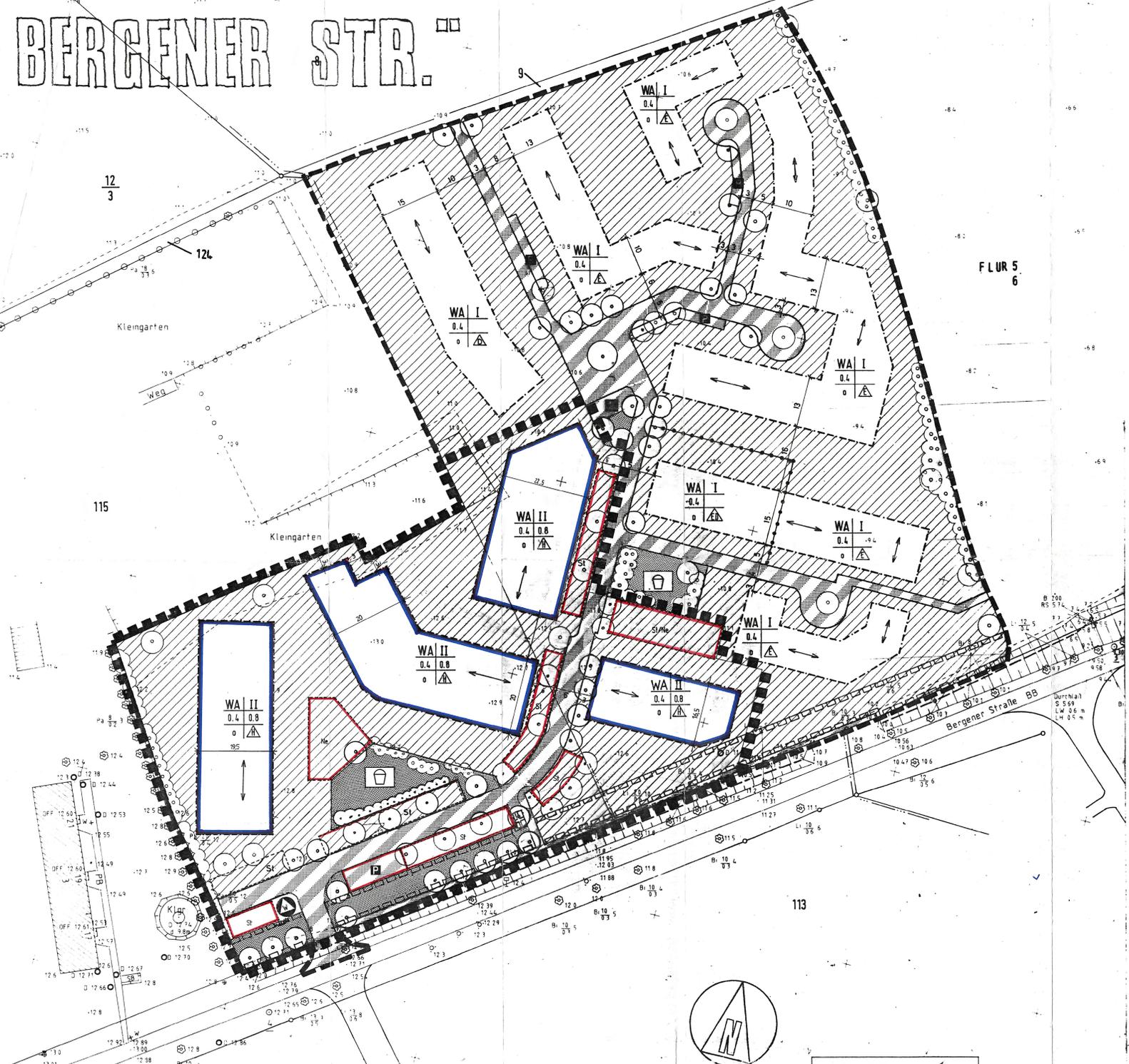


# 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

# ALTEFAHR - RÜGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3

## „Allgemeines Wohngebiet BERGENER STR.“



M. 1:500

VERMESSUNGSBÜRO Matthias & Anders  
 Eben: Struktur, Grenze: Altflur, Grenze: ...  
 Datum: 2003, Maßstab: 1:500, Blatt: 2

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

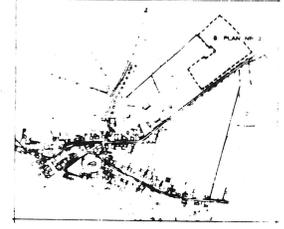
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
 GRUNDFLÄCHENZAHL  
 GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAUGRENZEN  
 OFFENE BAUWEISE  
 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG  
 NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG  
 NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG  
 NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG  
 BAUGRENZE  
 FIRSTRICHTUNG

VEHRKEHRSFLÄCHEN  
 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
 STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE  
 ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

GRÜNFLÄCHEN  
 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
 SPIELPLATZ  
 ANPFLANZEN VON BÄUMEN  
 ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN  
 FLÄCHE FÜR WERTSTOFF - SAMMELCONTAINER  
 FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE / NEBENGEBAUDE  
 MIT LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN (KOMMUNALE VER- UND ENTSORGUNG)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUWEISEN  
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES  
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG



LAGEPLAN  
 M 1:10000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  
 § 9 Abs 2 Abs 6 BauGB i. V. m. § 83 BauC

- Dachform: Dächer sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 35° - 55° auszubilden. Flachdächer sind nicht zulässig.
- Dachaufbauten: Dachaufbauten sind zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr als 2/3 der Traufbreite betragen. Bei Reihenhäusern werden die Dachflächen von max. 3 Häusern wie ein Dach gerechnet. Der Abstand der Giebel zur Traufe muß mindestens 3 m Abstand vom Schnittpunkt des Giebelendes mit der Fläche des Hauptdaches bis zum First mit 4 Decklungen des Dachdeckungsmaterials betragen. Der Abstand der Giebel untereinander und zum Ortsgang muß mindestens 4 Breiten des Dachdeckungsmaterials betragen.
- Dachflächenfenster: Dachflächenfenster müssen ein stehendes Format haben. Die Öffnungsbreite soll 1,0 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Dachfenstern muß mindestens Spaltenbreite betragen. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachseite eingebauten Fenster darf 1/3 der Traufbreite nicht überschreiten. Die Fenster müssen von der Traufe mindestens 0,5 m von First und Ortsgang mindestens 1,5 m Abstand haben.
- Dachüberstände: Die Dachüberstände dürfen an der Traufe 0,6 m und am Ortsgang 0,25 m nicht überschreiten.
- Dachdeckung und Dachfarbe: Es sind Dachziegel oder Dachsteine mit roten bis rotbraunen Farbtonen zulässig. Die Dächer nebenanordnender Reihenhäuser sind einseitig zu gestalten. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig. Zink- und Kupferdeckungen sind als Ausnahme auf Dachaufbauten zulässig.
- Fassaden: Die Fassaden der Gebäude sind in Sichtmauerwerk oder verputzt auszuführen. Die Fassaden nebenanordnender Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten. Für die Farbgebung sind zu wählen: bei Sichtmauerwerk: rot bis rotbraune Töne; bei verputzten Wänden: Sand- und Beigefarben, getrocknetes Weiß; Wandverkleidungen aus Kunststoffen, Fliesen oder Platten sowie strukturierter Putz sind nicht zulässig. Die Begrünung der Fassaden ist zulässig.
- Höhenangaben der baulichen Anlagen: Der Erdgeschosfußboden darf nicht höher als 0,5 m über Geländeoberfläche liegen. Die Firsthöhe darf bei einem Vollgeschos max. 10m, bei zwei Vollgeschossen max. 13m betragen, gemessen über der unterliegenden Geländeoberfläche.
- Öffnungen in Außenwänden und Dachaufbauten: Fenster und Türöffnungen sind in stehenden Formaten auszuführen. Der Wetter- und Einbruchschutz soll vorzugsweise durch Klapp- und Schiebeläden ausgeführt werden. Rollläden sind unzulässig.
- Gärten und Nebenanlagen: Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Fläche von maximal 12,0 m² zulässig. Die Dächer von Gärten und Nebenanlagen sind in Form, Farbe und Neigung den Wohngebäuden anzupassen. Nebenanlagen für die öffentliche Versorgung des Baugebietes können als Ausnahme zugelassen werden. Sie sind entsprechend der örtlichen Bauvorschrift zu gestalten. Die Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen gem. § 14 i. BauNVO zum Zweck der Tierhaltung ist abhängig von der Einhaltung der Bestimmungen des § 15 (1) BauNVO. Untergeordnete Nebenanlagen zur gewerblichen Kleinrenthaltung sind unzulässig.
- Grundstücksoberflächen: Zur Minderung der Versegelung des Bodens sollen für befestigte Flächen wasser-durchlässige Beläge verwendet werden. Der Anteil der Versegelung der nicht überbauten Grundstücksfläche darf maximal 30 % betragen. Je 3 private Stellplätze und je 3 öffentliche Parkplätze ist ein standorttypischer großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten. Folgende Arten sind zu verwenden:  

Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Wein-Linde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Gemeine Rotkastanie	Aesculus hippocastanum
Hainbuche	Carpinus betulus
Flatter-Ulme	Ulmus laevis

 Bei weiteren Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken sollten zu min. 50% heimische Laubgehölze angepflanzt werden. Bei Gehölzpflanzungen im öffentlichen Grün sind zu 100% heimische standortgerechte Arten zu verwenden.
- Einfriedigungen: Die Einfriedigungen sind als Staketenzaun in Holz / Metall oder als lebende Hecken auszuführen (Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig).
- Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Die verkehrsüblichen Bereiche sind mit gepflasterten Gehwegen, gepflasterten Müdenwegen und teilweise gepflasterten Fahrbahnen auszuführen. Platten oder Betonverbundsteine sind zulässig. Hochbordsteine sind nicht zulässig. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind arten- und behindertengerecht zu gestalten. Je 3 öffentliche Parkplätze ist ein standorttypischer, großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten.
- Grünflächen: Für die Heckenpflanzungen am östlichen, westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes sind für die betroffenen Grundstücke ein öffentliches Pflanzangebot festgesetzt.

- VERFAHRENSVERMERKE
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Allgemeines Wohngebiet, Bergener Straße" ist am 11.10.1994 in Kraft getreten.  
 Altverfahren den 12.06.1996  
 Der Bürgermeister
  - Die vereinfachte Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Allgemeines Wohngebiet, Bergener Straße" wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.04.1997.  
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ... bis zum ... / durch Abdruck in der ... (Zeitung / im amtlichen Verkündungsblatt) am ... erfolgt. Laut § 13 (1) S. 1 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich.  
 Altverfahren den 12.06.1996  
 Der Bürgermeister
  - Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke und die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.05.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Altverfahren den 04.05.97  
 Der Bürgermeister
  - Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke und die berührten Träger öffentlicher Belange haben den Änderungen nicht widersprochen.  
 Altverfahren den 06.04.1997  
 Der Bürgermeister
  - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Eigentümer und der Träger öffentlicher Belange am 02.04.1997 geprüft.  
 Altverfahren den 02.04.1997  
 Der Bürgermeister
  - Die vereinfachte Änderung der Satzung des Bebauungsplans Nr. 3 "Allgemeines Wohngebiet, Bergener Straße" wurde am 02.04.1997 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 1. vereinfachten Änderung der Satzung des Bebauungsplans Nr. 3 "Allgemeines Wohngebiet, Bergener Straße" wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung am 02.04.1997 gebilligt.  
 Altverfahren den 02.04.1997  
 Der Bürgermeister
  - Die Genehmigung der 1. vereinfachten Änderung der Satzung des Bebauungsplans Nr. 3 "Allgemeines Wohngebiet, Bergener Straße" wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... AZ ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Laut § 13 (1) S. 1 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich.  
 Altverfahren den 02.04.1997  
 Der Bürgermeister
  - Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungswidrigen Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... AZ ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Laut § 13 (1) S. 1 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich.  
 Altverfahren den 02.04.1997  
 Der Bürgermeister
  - Die 1. vereinfachte Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Allgemeines Wohngebiet, Bergener Straße" wird hiermit ausgesetzt.  
 Altverfahren den 23.05.1997  
 Der Bürgermeister
  - Die Erteilung der Genehmigung und der Beschluß der Gemeindevertretung der 1. vereinfachten Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Allgemeines Wohngebiet, Bergener Straße" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem fern eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21.05.1997 in der ... Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Entfallen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.  
 Die 1. vereinfachte Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Allgemeines Wohngebiet, Bergener Straße" ist am ... in Kraft getreten.  
 Altverfahren den 12.06.97  
 Der Bürgermeister

GEMEINDE ALTEFAHR / RÜGEN  
 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 3  
 "ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
 BERGENER STR."  
 M. 1:500